



Gestaltungsplan Oberdorf

gemäss §§ 17 und 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom: 19. Oktober 2010
Öffentliche Auflage vom: 9. November 2010 bis 8. Dezember 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. Mai 2011

Der Gemeindeammann

H. Bau

^{ie} Der Gemeindeschreiber in

CB. L.

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. August 2011

Der Generalsekretär:

Der Gemeinderat Buchs erlässt,

gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan Oberdorf werden folgende Ziele angestrebt:

- a) ortsbaulich klar festgelegte Anordnung der Bauten und ausgewogene Verteilung der Baukuben
- b) hohe architektonische Qualitäten mit einem ruhigen und in den wesentlichen Elementen einheitlichen Erscheinungsbild
- c) angemessener Anteil gewerblicher Nutzungen sowie Wohnungen unterschiedlicher Grösse
- d) haushälterische Nutzung mit hoher baulicher Dichte
- e) rationelle, zusammengefasste Erschliessung in erster Linie von der Oberdorfstrasse
- f) durchgehende arealinterne Velo- und Fussgänger Verbindung
- g) sorgfältige Gestaltung des Aussenraumes entsprechend seiner örtlichen Funktion

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Buchs. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. gemeinschaftlich genutzter Aussenraum, Velo- und Fussgänger Verbindungen, Zu- und Wegfahrten, Ein- und Ausfahrten Tiefgarage) sowie allfällige für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

§ 5

Baufelder
für Hochbauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sind, unter Vorbehalt von § 14 Abs. 3, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder 1 bis 6 zulässig. Sie ersetzen unter Vorbehalt von Abs. 4 die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

² Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien, wobei untergeordnete Gebäudeteile (Vordächer, Balkone, Wintergärten, Windfänge) in Abweichung zu § 2 ABauV innerhalb der Baufelder für Hochbauten anzuordnen sind. Für Dachvorsprünge gilt § 2 ABauV weiterhin.

³ Im Baufeld 3 sind entlang der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Pflichtbaulinien die Gebäudevolumen an die Aussenkante des Baufeldes für Hochbauten zu setzen.

⁴ Zwischen den Hochbauten kann der Gebäudeabstand bis auf 10 m reduziert werden, sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

⁵ Für die Baufelder 1 bis 3 ist eine genügende Besonnung sicher zu stellen, so dass sämtliche Wohnungen im Tagesverlauf angemessen besont werden. Der Gemeinderat kann ein Beschattungsdiagramm verlangen, worin eine minimale Besonnungsdauer von 2 Stunden am mittleren Wintertag nachzuweisen ist.

§ 6

Tiefbauten bzw. Unter-
tergeschosse

¹ Tiefbauten und Untergeschosse sind innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes zulässig unter Einhaltung der gesetzlichen Strassen- und Grenzabstände.

² Im Bereich der beiden im Situationsplan 1:500 eingetragenen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage kann eine überdeckte Rampe auf einer Fläche von maximal 50 m² zugelassen werden, die höchstens 2.5 m über das gewachsene Terrain hinausragt. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Schallschutzmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Umgebungsgestaltung und die ortsbauliche Situation zu integrieren.

³ Zur Sicherstellung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs darf ein Anteil von mindestens 15 % des gemeinschaftlich genutzten Aussenraumes nicht unterkellert werden und ist naturnah zu gestalten.

§ 7

Höhenmasse

¹ In den Baufeldern für Hochbauten sind die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gebäuhöhen zugelassen.

² Attikageschosse gemäss § 16a der ABauV sind zulässig.

Dachformen

³ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme begehbbarer Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

§ 8

Bauliche Dichte	¹ Innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes gilt für Wohnbauten eine max. Ausnützungsziffer von 0.9. Eine darüber hinaus gehende Ausnützungsziffer bis max. 1.0 ist möglich für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen oder Nutzungen mit Publikumsverkehr. Um eine ausgewogene Verteilung der Bruttogeschossflächen zu erreichen, müssen in jedem Baufeld mindestens 3 Vollgeschosse realisiert werden.
Gewerbliche Nutzungen	² Falls gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen oder Nutzungen mit Publikumsverkehr realisiert werden, sind diese im Baufeld 3 im Erdgeschoss zu realisieren. Weitere gewerbliche Nutzungen können in den übrigen Baufeldern realisiert werden. ³ Bei der Realisierung von Wohnnutzungen sind Wohnungen unterschiedlicher Grösse vorzusehen. Freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

§ 9

Lärmschutz	Im Baufeld 3 sind die Fenster lärmempfindlicher Räume entweder völlig von der Lärmquelle abgewandt anzuordnen oder wenigstens um 90° von der Lärmquelle abzuwenden. Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume zusätzlich über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches diese Anforderungen erfüllt.
------------	--

§ 10

Qualitative Anforderungen	¹ Die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauten sowie ihr Bezug zu den Aussenräumen hat hohen Anforderungen zu genügen. Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung anhand der Kriterien in § 1 SNV. Er holt auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten ein.
Etappierung	² Die Baufelder 1 bis 6 dürfen in maximal drei Etappen realisiert werden. Mit dem Baugesuch der ersten Etappe sind ein Etappierungsnachweis für die Hochbauten und die Tiefgaragen sowie die wesentlichen Elemente des architektonischen Erscheinungsbildes und der Aussenraumgestaltung (inkl. Lage der Entsorgung und der gemeinschaftlich genutzten Aussenräume) über das gesamte Gestaltungsplanareal vorzulegen. In der Aussenraumgestaltung sind die Verwendung von überwiegend einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchsorten aufzuzeigen und die Standorte von mindestens 10 hochstämmigen, optisch und räumlich wirksamer Bäume festzulegen. Diese Elemente werden mit der Baubewilligung der 1. Etappe zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Etappen. ³ In der 1. Etappe ist die Feinerschliessung mit den Werkleitungen über das gesamte Gestaltungsplanareal aufzuzeigen. Die Feinerschliessung geht vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft. ⁴ In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen. ⁵ Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die elektrische Erschliessung mit den Werkleitungen und einer Transformatorenstation über das gesamte Gestaltungsplanareal aufzuzeigen, wobei die Transformatorenstation aus technischen und betrieblichen Gründen im nördlichen Bereich

auszurichten ist. Diesbezügliche Erstellungskosten, allfällige Durchleitungsrechte sowie das Baurecht für die Transformatorenstation gemäss öffentlich-rechtlichem Auftrag gehen vollumfänglich zu Lasten der IBAarau Strom AG. Allfällige bauliche Mehrkosten, die auf Wunsch des Grundeigentümers entstehen, gehen vollumfänglich zu seinen Lasten.

3. TEIL ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 11

Erschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen dürfen lediglich über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche erfolgen.

² Die oberirdischen Zu- und Wegfahrten für Besucher- und Kundenparkplätze sind in den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereichen anzuordnen. Die Anschlusspunkte für einen beschränkten Fahrverkehr für Notzufahrten und für Zügelfahrzeuge ins Arealinnere sind zu gewährleisten.

§ 12

Parkierung

¹ Die Parkierung muss, mit Ausnahme der in § 12 Abs. 4 SNV erwähnten oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden. Die Fahrzeugeinstellhallen sind innerhalb der Baubereiche für Hochbauten sowie innerhalb der gesetzlichen Abstände für Tiefbauten bzw. Untergeschosse zu erstellen.

² Bei Teilüberbauungen sind die nötigen Anschlussbauwerke für Fahrzeugeinstellhallen privatrechtlich sicher zu stellen.

³ Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

⁴ Oberirdische Abstellplätze sind lediglich in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen Parkplätze für Besucher (für Wohnen) und Parkplätze für Kunden (für Gewerbe) zugelassen.

§ 13

Öffentliche Velo- und Fussgänger Verbindung

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte öffentliche Velo- und Fussgänger Verbindung ist als durchgehende Verbindung sicherzustellen. Reine Fusswege sind mind. 2 m, kombinierte Velo- und Fusswege mind. 3 m breit anzulegen. Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt, wobei die einzelnen Abschnitte spätestens mit den anstossenden Überbauungen realisiert werden müssen.

² Die zusätzlichen arealinternen Fussgänger Verbindungen sind gut auffindbar, möglichst angenehm begehbar und sicher auszugestalten. Sie sind mit dem baulichen Konzept abzustimmen.

³ Der Fussgänger- und Veloverkehr sowie die Bereiche für Notzufahrten und Zügelfahrzeuge sind so weit wie möglich zusammen zu legen.

§ 14

Gemeinschaftlich
genutzte Aussen-
räume

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, gemeinschaftlich genutzten Aussenräume sind auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung auszurichten. Die Aussenutzung um das Baufeld 3 sind auf die gewerblichen Nutzungen abzustimmen, so dass ein belebter und attraktiver Ort entstehen kann.

² Im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum muss eine hohe Aufenthaltsqualität nach einem einheitlichen Konzept erreicht werden. Er muss als weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben. Ein minimaler Flächenanteil kann als individuell nutzbarer Aussenbereich zugeordnet werden.

³ Zugelassen sind höchstens vereinzelte Kleinbauten (z.B. Geräte-, Veloräume) sowie Spiel- und Gartenanlagen, Spiel- und Sitzplätze und dgl., die sich gut in die Gesamtsituation einordnen. Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.) sind einheitlich zu gestalten.

⁴ Über die gemeinschaftlich genutzten Aussenräume sind feinmaschige und ebenerdige Zugänge zu den einzelnen Häusern vorzusehen, wobei der Fussgänger- und Veloverkehr sowie die Notzufahrt und Zügelfahrzeuge zugelassen sind. Zudem sind Parkplätze für Besucher und Kunden in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zugelassen.

⁵ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes ist ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung oder ein gedeckter, witterungsgeschützter Spielbereich im Freien vorzusehen. Die Fläche hat mindestens 30 m² zu betragen.

⁶ Mit dem Baugesuch ist ein von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekt erstellter, detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen.

§ 15

Energieeffizientes
Bauen

Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung

- MINERGIE-Standard oder
- Bauten, die höchstens 90 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung, ESaV) vom 5. November 2008 benötigen und höchstens 72 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien decken (§ 10 Abs. 1 ESaV) oder
- Bauten, die nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

§ 16

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Genehmigungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufelder Hochbauten
- Gemeinschaftlich genutzte Aussenräume
- Pflichtbaulinie
- Öffentliche Fussgänger Verbindung (ungefähre Lage)
- Öffentliche Veloverbindung (ungefähre Lage)
- ▲ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- ▲ Ein- und Ausfahrtsverbotslinie für Motorfahrzeuge
- Sichtzonen

Orientierungsinhalt:

- PK Parkplätze für Kunden
- PB Parkplätze für Besucher

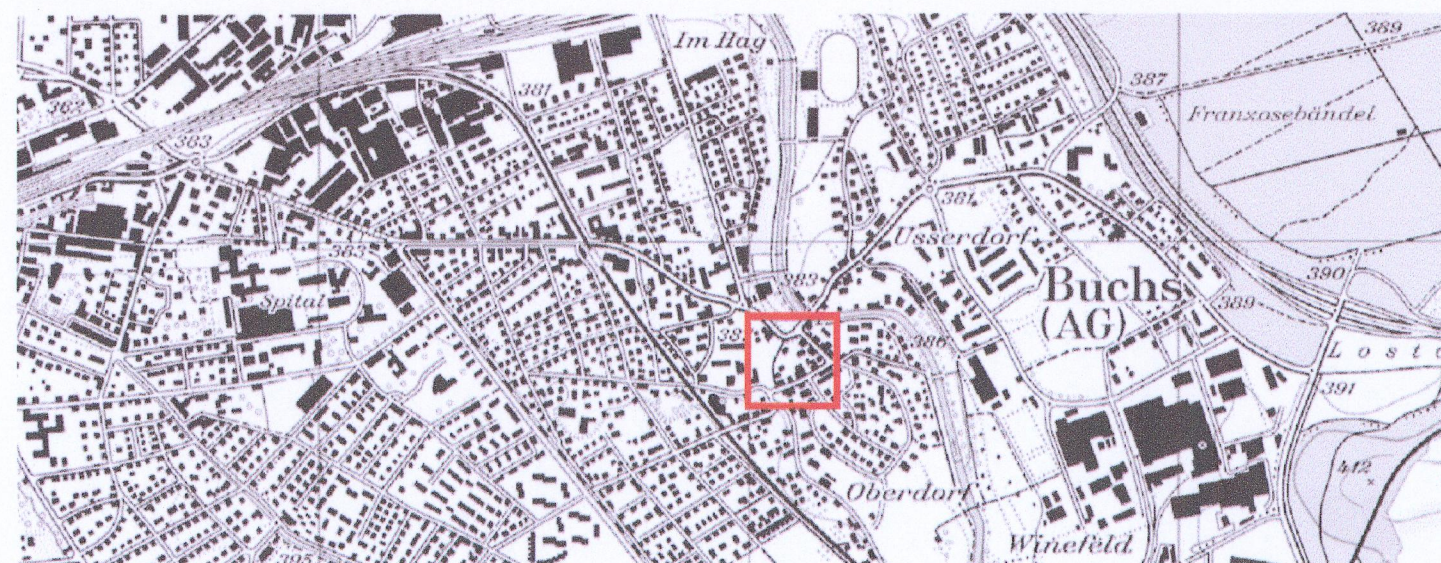
Gemeinde Buchs

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Oberdorf"

Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG



Vorprüfungsbericht vom:

19. Oktober 2010

Öffentliche Planaufgabe vom: 9. November 2010 bis: 8. Dezember 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am:

16. Mai 2011

Der Gemeindeammann:

H. Bau

Der Gemeindegemeinschaftsleiter

C. Bled

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. August 2011

Der Generalsekretär

Frei Architekten AG
Telefon 062 834 90 50

Bleichemattstrasse 43
Telefax 062 834 90 60

5000 Aarau

info@frei-architekten.ch

www.frei-architekten.ch

